



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

permis de construire

Question écrite n° 10133

Texte de la question

Mme Marie-Jo Zimmermann attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur le cas d'un permis de construire qui a bénéficié d'un accord tacite faute de réponse négative dans le délai légal. Ce permis permet de rehausser un bâtiment existant en zone UB du plan local d'urbanisme (PLU), lequel prévoit que toute démolition en zone UB doit faire l'objet d'une demande d'autorisation. Or le propriétaire a rasé le bâtiment existant et creusé à plus de deux mètres de profondeur pour réaliser de nouvelles fondations. Par ailleurs, la nouvelle construction dépasse de plusieurs mètres le niveau de l'ancienne alors que le rehaussement prévu dans la demande de permis de construire n'était que de un mètre. Saisie par un riverain, la municipalité qui avait déjà octroyé le permis de construire de manière tacite, n'a engagé aucune poursuite pénale contre le propriétaire du bâtiment. Elle lui demande dans ces conditions, quels sont les droits dont dispose le riverain pour faire respecter les règles d'urbanisme.

Texte de la réponse

Le maire qui constate une infraction au permis qu'il a délivré dispose de pouvoirs d'action prévus par le code de l'urbanisme. Lorsqu'un particulier constate qu'une construction du voisinage est non conforme au permis de construire délivré à son bénéficiaire, il lui appartient de saisir le maire et de lui demander de faire usage de ses pouvoirs administratifs. En effet, il résulte des dispositions des articles L. 4801 du code précité que, dès lors qu'il a connaissance d'une infraction, le maire est tenu de faire dresser un procès-verbal de l'illégalité ainsi commise et d'en transmettre, sans délai, copie au procureur de la République. Par ailleurs, l'intéressé peut également saisir l'autorité judiciaire par dépôt de plainte directement auprès du procureur de la République, ou auprès de la brigade de gendarmerie ou du commissariat ou bureau de police territorialement compétents. L'action d'un tiers devant le juge pénal se prescrit selon l'article 8 du code de procédure pénale par trois ans à compter de l'achèvement des travaux. Cependant, l'opportunité des poursuites relève de la seule appréciation du procureur de la République, mais la plainte avec constitution de partie civile au procès pénal devant le doyen des juges d'instruction a pour effet de mettre l'action publique en mouvement, notamment par l'engagement des poursuites, sauf ordonnance de refus d'informer si les faits rapportés ne peuvent légalement comporter une poursuite ou s'ils ne peuvent admettre aucune qualification pénale. En outre, dans l'hypothèse où le particulier estime subir un préjudice direct et personnel découlant des faits en cause, il peut prendre l'initiative d'une procédure en soumettant ses prétentions au juge civil sur le fondement de l'article 1382 du code civil, dans le délai de droit commun de dix ans fixé par l'article 22701 du même code. Cette requête, tendant à obtenir réparation du dommage causé, peut être assortie d'une requête en référé.

Données clés

Auteur : [Mme Marie-Jo Zimmermann](#)

Circonscription : Moselle (3^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 10133

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement

Ministère attributaire : Égalité des territoires et logement

Date(s) clé(e)s

Question publiée au JO le : [13 novembre 2012](#), page 6415

Réponse publiée au JO le : [29 janvier 2013](#), page 1101